



Wijnstra Vastgoed B.V.
Bocksmeulen 20
9101 RA Dokkum

Uw brief van: 30-10-2024
Uw kenmerk: -

Ons adres: Postbus 22
9104 ZG Damwâld
Ons telefoonnr: (0511) 71 70 00
Ons whatsapp nr: (06) 39827903
Ons e-mailadres: info@Dantumadiel.frl
Ons kenmerk: 2024-233206
Behandeld door: Nik Lemmink

Website: www.Dantumadiel.frl
Bijlage(n): 7

Datum: 18-3-2025
Datum verzending: 18-3-2025

Onderwerp: CONCEPTbesluit Omgevingsvergunning voor:2024-233206, het bouwen van 4 nieuwbouw appartementen

Geachte Wijnstra Vastgoed B.V.,

We hebben op 30-10-2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 4 nieuwbouw appartementen op het perceel Ferlinge Stasjonsstritte 108, 9271 CG De Westereen

Deze hebben we geregistreerd onder **ZAAKNUMMER** 2024-233206. Wanneer u contact met ons wilt opnemen over uw verzoek dient u dit zaaknummer te vermelden.

Ons besluit op uw aanvraag

Wij verlenen een omgevingsvergunning voor de aangevraagde activiteiten. Het besluit is de bijlage bij deze brief.

In deze brief geven wij aan welke activiteiten onderdeel maken van dit besluit en of er verdere acties noodzakelijk zijn.

Aangevraagde activiteit(en)

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Vergunningsplicht

In het besluit met voorschriften en onderbouwing gaan wij in op de vergunning plichtige activiteiten waar de gemeente Dantumadiel het bevoegd gezag van is.

Start van de activiteiten

U mag starten met de uitvoering van uw bedrijfsactiviteiten als voor alle activiteiten een vergunning is verleend en voor de andere activiteiten een volledige melding is gedaan.

Besluit als bijlage

Het besluit, de gevolgde procedure, voorschriften, overwegingen, toelichting op begrippen en informatie over beroep en bezwaar is opgenomen bij deze brief.

De omgevingsvergunning verlenen we onder de in bijlage 2 opgenomen voorschriften.

Daarnaast moet u zich ook houden aan de rechtstreeks werkende regels en de zorgplicht bepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het gemeentelijke omgevingsplan.

Bekendmaken besluit

Wij maken dit besluit officieel bekend. Dat doen we op www.overheid.nl.

Wij adviseren u om ook zelf omwonenden te informeren over uw omgevingsvergunning en te betrekken bij uw plannen. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Legeskosten

Voor het behandelen van uw aanvraag brengen wij kosten in rekening. Dat noemen wij leges. De hoogte van de leges staat in de legesverordening van de gemeente. Hieronder staat ter informatie de leges voor de behandeling van uw aanvraag.

Deze kosten zijn als volgt berekend:

Omschrijving activiteit	Legeskosten
Opgegeven bouwkosten	€ 840.000,00
Bouwkosten ambtshalve geschat	€ 840.000,00
BOPA: bouwactiviteit (ruimtelijk deel) groot (2.6.c.2)	€ 4.352,00
OPA: uitweg/uitrit (2.27)	€ 240,00
Totaal	€ 4.592,00

U ontvangt binnenkort een legesnota. Daarin vermelden wij de definitieve hoogte van de leges. Ook pas dan kunt u bezwaar maken tegen de leges. Meer informatie daarover staat in de legesnota.

Heeft u vragen over dit besluit of de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen en zo nodig een fout herstellen. Als u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Voor meer informatie daarover, zie bijlage 5 bij het besluit.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Dantumadiel.



Dhr. W. Osinga

Teammanager Omgeving & Economie

Bijlagen

Bij deze brief ontvangt u de volgende bijlagen:

- Besluit omgevingsvergunning
- Bijlage 1: Procedure
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Overwegingen activiteiten
- Bijlage 4: Begrippen
- Bijlage 5: Bezwaar
- Bijlage 6: Aandachtspunten (meldingen, toestemmingen en overige vergunningen)
- Bijlage 7: Gewaarmerkte stukken.

Besluit Omgevingsvergunning

Onderwerp

Op 30-10-2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor

het bouwen van 4 nieuwbouw appartementen

op de locatie

Ferlinge Stasjonsstrjitte 108, 9271 CG De Westereen

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We zijn van mening dat de omgevingsvergunning kan worden verleend onder de uitgangspunten die staan vermeld onder het besluit, voor de volgende gevraagde activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Besluit

Burgemeester en wethouders van Dantumadiel besluiten, gelet op

artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.207b, lid 2, van de Omgevingsregeling jo. artikel 8.0a lid 2 BKL, artikel 22.27 e.v. van het Omgevingsplan, artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.5, lid 1 onder b van de Aanvullingswet geluid, en de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:

- aan Wijnstra Vastgoed B.V. de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor

de bouwactiviteit (omgevingsplan), het afwijken van de regels in het omgevingsplan en het maken van een uitweg, ten behoeve van het realiseren van 4 appartementen aan de Ferlinge Stasjonsstrjitte 108 te De Westereen

- aan de vergunning de in bijlage 2 opgenomen voorschriften te verbinden.

Voor zover de aan de vergunning verbonden delen van de aanvraag niet in overeenstemming zijn met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften (bijlage 2) in deze vergunning bepalend.

Publicatie

Het besluit publiceren wij via www.overheid.nl.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden. Daarover informeren wij u in bijlage 6.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking op dag na bekendmaking, als bedoeld in artikel 16.70 lid 1 van de Omgevingswet.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Dantumadiel.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. Osinga'.

Dhr. W. Osinga
Teammanager Omgeving & Economie

Bijlagen:

- Bijlage 1: Procedure
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Overwegingen activiteiten
- Bijlage 4: Begrippen
- Bijlage 5: Bezwaar en beroep
- Bijlage 6: Aandachtspunten (meldingen, toestemmingen en overige vergunningen)
- Bijlage 7: Gewaarmerkte stukken.

Bijlage 1: Procedure

Projectbeschrijving

U heeft het voornemen om 4 nieuwbouw appartementen te bouwen aan de Ferlinge Stasjonsstrjitte 108, 9271 CG De Westereen.

Omgevingsoverleg-vooroverleg

Op 20 april 2024 heeft u een verzoek om vooroverleg gedaan, zaaknummer 2024-091192. Wij hebben uw verzoek behandeld en daarop geadviseerd.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend voor dezelfde activiteiten als waarop het omgevingsoverleg betrekking had en is in overeenstemming met de uitkomsten van het omgevingsoverleg.

Gegevens van de aanvraag

Bij de aanvraag heeft u diverse gegevens en stukken verstrekt.

Deze gegevens zijn verstrekt volgens artikel 22.35, artikel 8.0a BKL en paragraaf 7.2.1 van de Omgevingsregeling, en hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder. De stukken zijn in bijlage 7 verwerkt in de lijst gewaarmerkte stukken en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Bevoegd gezag

Het college van Burgemeester en wethouders van Dantumadiel is het bevoegd gezag voor het besluit op een vergunningsaanvraag voor de gevraagde activiteiten.

Vergunningplicht

De volgende aangevraagde activiteiten zijn vergunningsplichtig.

Omgevingsvergunningplicht omgevingsplanactiviteit

[Bouwen, bouwwerk in stand te houden en te gebruiken – ruimtelijk deel]

In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt aan het Omgevingsplan getoetst. Het omgevingsplan bestaat uit het Bestemmingsplan De Westereen-kom.

Getoetst is aan dit Omgevingsplan over de regels (ruimtelijk, in standhouden en gebruiken) voor de bouwactiviteit. Op basis van hoofdstuk 22, artikel 22.27 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

In de vergadering van gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit zijn de plannen beoordeeld. Getoetst is aan het geldende beeldkwaliteitsplan in het Omgevingsplan.

Uw initiatief is in strijd met het omgevingsplan. Uw aanvraag is daarom ook behandeld als een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. U leest hierover meer in Bijlage 3.

Omgevingsvergunning activiteit uitweg/uitrit

Op basis van artikel 2:12 lid 1 van de APV Dantumadiel is het verboden om zonder een omgevingsvergunning een uitweg te maken of te veranderen.

Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit

Het bouwwerk is vergunningplichtig op grond van artikel 2.15d van het Besluit bouwwerken leefomgeving (de technische bouwactiviteit). De aanvraag is getoetst aan de regels van hoofdstuk 4 en afdeling 7.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (conform artikel 8.3b Besluit kwaliteit leefomgeving).

Belanghebbende

Om een aanvraag in behandeling te kunnen nemen, moet u belanghebbende zijn bij de aanvraag. U bent als eigenaar van het perceel belanghebbende.

Gevolgte procedure

De reguliere procedure is gevolgd omdat de vergunningsplichtige activiteiten niet vallen onder paragraaf 10.6.2 van het Omgevingsbesluit.

Titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en paragraaf 16.5.1 en 16.5.2 Omgevingswet over de reguliere procedure zijn van toepassing op de voorbereiding van dit besluit.

Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure

Voor een aanvraag om omgevingsvergunning gelden aanvraagvereisten. Deze aanvraagvereisten zijn terug te vinden in de omgevingsregeling en/of het gemeentelijke omgevingsplan. Hierin staat welke gegevens u bij de aanvraag moet inleveren. Zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij de aanvraag getoetst op de ontvankelijkheid.

De aanvraag bevat voldoende informatie. De aanvraag is daarom in behandeling genomen.

Adviezen

In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit staat wanneer overheden advies en instemming moeten vragen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Vanwege de invloed van de aangevraagde activiteiten is advies aangevraagd bij

- De FUMO
- Veiligheidsregio

Geluid

De FUMO heeft op 4 december 2024 positief geoordeeld op het akoestisch onderzoek wegverkeerd dat is uitgevoerd voor de planlocatie. Op 19 februari 2025 heeft de FUMO positief geoordeeld op het gevelweringsonderzoek dat is uitgevoerd voor de planlocatie naar aanleiding van het eerste advies van de FUMO.

Alhoewel het geluid als gevolg van de bronsoort 'gemeentewegen' op alle appartementen hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB Lden volgens artikel 3.34, eerste lid, onder b, van Bkl. wordt er met een geluidsniveau van ten hoogste 61 dB Lden ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 70 dB Lden ingevolge artikel 3.35 Bkl. U leest hierover meer in Bijlage 3, onder het kopje 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'. Wij staan met dit besluit een niveau van ten hoogste 61 dB Lden toe. Wij zijn van mening dat u heeft aangetoond dat met een geluidsniveau van 61 dB Lden een binnenniveau van 33 dB voldoende gegarandeerd wordt, en dat gelet op de locatie, waar sprake is van een gemengd gebied, een overschrijding van de standaardwaarde acceptabel is.

Brandveiligheid

De Brandweer Fryslân (veiligheidsregio) heeft op 13 november 2024 positief geadviseerd, met de opmerking dat de rookmelders nog aangegeven dienen te worden op de plattegrond, zowel in de hal en overloop, als op in de hobbyruimte. Aanvrager heeft de opmerkingen verwerkt.

Verlengen beslistermijn

De termijn om op uw aanvraag te besluiten, hebben wij niet verlengd.

Participatie

Wij adviseren u om met burens, omwonenden en andere betrokkenen te overleggen over wat u van plan bent. En van hen te horen hoe ze over uw plannen denken. U doet dan aan participatie. U heeft aangegeven aan participatie te hebben gedaan.

Informatie omgevingsvergunning

Op basis van de Awb is een afschrift van de aanvraag aan de eerder genoemde ketenpartners verstuurd. Het conceptbesluit en het uiteindelijke besluit worden ook verstrekt aan de ketenpartners.

Wet en regelgeving

Wij hebben bij de procedurele overwegingen de volgende wet- en regelgeving betrokken.

- Conform artikel 22.34 en artikel 22.273 en 22.286 van het Omgevingsplan en paragraaf 7.2.1 (technische bouwactiviteit) van de Omgevingsregeling zijn gegevens verstrekt.
- Artikel 5.12, lid 2 Omgevingswet in samenhang met afdeling 4.1 van het Omgevingsbesluit over het bevoegde gezag
- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- Omgevingswet 16.5.2, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen

Meer informatie over procedures in het kader van de Omgevingswet kunt u hier vinden.

Bijlage 2: Voorschriften

Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar op overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5.	Wet natuurbescherming	Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. De provincie Fryslân is bevoegd gezag voor deze wetgeving.. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Fryslân https://www.fryslan.frl
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
9.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

10. Mechanische graafwerkzaamheden
Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
11. Vrijgekomen grond op eigen terrein
Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
12. Vrijgekomen grond afvoeren
Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving: www.wetten.overheid.nl.
13. Bodem
Wanneer grondverzet van meer dan 25 m³, beneden de interventiewaarde, wordt gepleegd worden deze werkzaamheden gezien als een milieubelastende activiteit (MBA) uitkomende grond. In dat geval dienen de graafwerkzaamheden 5 werkdagen voorafgaand aan de uitvoering gemeld te worden bij het Digitaal Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl>).

Wij gaan er vanuit dat u werkt met een gesloten grondbalans. De eigenaar van de locatie waar de grond toegepast of opgeslagen gaat worden moet vooraf een melding doen via het Digitaal stelsel Omgevingswet DSO <https://omgevingswet.overheid.nl/home> De partijkeuring kan dan worden bijgevoegd ter beoordeling aan de gemeente.

Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
14.	Contactgegevens	Toezichthouder E-mail: bouwtoezicht@dantumadiel.frl Telefoon: 0511 717 000 Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaaknummer
15.	Aanwezige documenten	Aanwezige documenten op het bouwterrein: Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
16.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de

toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

17. Uitzetten

Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:
de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
het straatpeil
het bouwpeil.

Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Deel	Uitvoering
18.	Contactgegevens	Toezichthouder E-mail: bouwtoezicht@dantumadiel.frl Telefoon: 0511 717 000 Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk via www.omgevingswet.overheid.nl
19.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
20.	Lokale aandachtspunten	Geef het lokale aandachtspunt mee aan de kwaliteitsborger: - Er is een hoge grenswaarde geluid van toepassing, dit betekent dat er aanvullende gevelmaatregelen toegepast moeten worden om te voldoen aan het binnenniveau volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving.
21.	Aanwezigheid toezichthouder gemeente	Geef aan de kwaliteitsborger door dat wij aanwezig willen zijn bij de volgende momenten: - Storten betonvloer eerste verdiepingsvloer - In metselen vleermuizennesten om te voldoen aan de voorschriften Omgevingsplan

Bijlage 3: Inhoudelijke overwegingen

Beoordeling omgevingsplan en APV

Wij toetsen de aangevraagde activiteiten aan het Omgevingsplan (inclusief het tijdelijke deel dat via het Invoeringsbesluit Omgevingswet is ingevoegd) de instructieregels uit het Bkl en de APV. Het gaat om de navolgende omgevingsplanactiviteiten.

Omgevingsplanactiviteit

Bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)

Toetsingsonderdelen

Wij hebben de ruimtelijke regels van het omgevingsplan Dantumadiel toegepast. Van rechtswege is het bestemmingsplan De Westereen-kom onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk'.

Wij hebben vastgesteld dat uw aanvraag niet voldoet aan de volgende regels van het omgevingsplan Dantumadiel. Wij merken hierover het volgende op:

De bestemming Maatschappelijk staat geen wonen toe. Daarnaast wordt het bouwvlak en de bouwhoogte overschreden.

Om de beoogde plannen te kunnen realiseren, dient zodoende een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden verleend.

Uw aanvraag is daarom mede behandeld als een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplan activiteit. Er wordt voldaan aan de beoordelingsregels van paragraaf 8.1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor de overweging zie de paragraaf Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uitweg/uitrit

Toetsingsonderdelen

Op basis van artikel 2:12 lid 1 van de APV Dantumadiel is het verboden om zonder een omgevingsvergunning een uitweg te maken of te veranderen. De toetsingscriteria staan in artikel 2:12 lid 2 t/m 5 van de APV. Daarin staat dat een vergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorziening in de gemeente.

Hierbij maken wij een afweging tussen uw belangen en de hierboven genoemde belangen. In dit geval vinden wij dat de voornoemde belangen niet worden geschaad. De uitweg levert geen belemmering voor de bruikbaarheid van de weg en het veilig en doelmatig gebruik van de weg op. Het uiterlijk aanzien van de omgeving en de groenvoorziening in de gemeente wordt door het aanleggen van de uitweg niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

Conclusie

Uw aanvraag voldoet daarom aan de toetsingscriteria genoemd in de APV. Voor de activiteit 'uitweg/uitrit' kunnen wij de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)

Toetsingsonderdelen

Van rechtswege is het bestemmingsplan De Westereen-kom onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestemming Maatschappelijk staat geen wonen toe, ingevolge artikel 12.1, onder a, van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het bouwvlak en de bouwhoogte overschreden, ingevolge artikel 12.2, onder a, lid 1 en lid 2, van het bestemmingsplan. Om de beoogde plannen te kunnen realiseren, dient zodoende een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden verleend.

Uw aanvraag is daarom mede behandeld als een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er wordt voldaan aan de beoordelingsregels van paragraaf 8.1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet als gevolg van de strenge voorwaarden een uitgebreide motivering bevatten. In de eerste plaats moet in algemene zin de vergunning verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de tweede plaats zijn op de beoordeling van de aanvraag de instructieregels over omgevingsplannen van toepassing. Het gaat dan zowel om de nationale instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving als de provinciale instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening. Ten slotte kan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet voorbijgegaan worden aan eventuele instructies van het Rijk of de provincie over omgevingsplannen. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als de activiteit zou leiden tot een situatie die niet toegelaten is op grond van de hiervoor genoemde regels of instructies. Deze motivering is op initiatief van de aanvrager en in overleg met ons opgesteld. Voor de motivering verwijzen wij naar de 'onderbouwing effecten fysieke leefomgeving', van 12 februari 2025.

Het plan wordt door de gemeente als stedenbouwkundig en ruimtelijk passend beoordeeld. De situering van parkeren, groen, bergingen en de materialisatie zijn in lijn met de bestaande omgeving en dragen bij aan een hoogwaardige en evenwichtige inrichting.

Het parkeerterrein is op een goede wijze gesitueerd en ingepast in het groen. De noordelijke parkeerplekken zijn uitgevoerd in grasbeton, waardoor een bestaande boom behouden blijft. Dit draagt bij aan de groene uitstraling van het perceel en wordt als positief beoordeeld. De bergingen bevinden zich aan de achterzijde van het perceel. Deze situering zorgt voor een goede toegankelijkheid voor de bewoners en heeft een beperkte invloed op zowel de omwonenden als het straatbeeld. De privacy voor de appartementen is goed gewaarborgd door de aanwezigheid van groen rondom de tuinen en de wijze van situering.

Het gebouw wordt uitgevoerd in donkerrode steen met zwarte dak bekleding. Deze materiaalkeuze sluit goed aan bij het bestaande straatbeeld, waarin deze kleuren en materialen reeds veelvuldig voorkomen. Dit draagt bij aan een harmonieuze inpassing van het gebouw in de omgeving.

Afwijken van de regels in het omgevingsplan

Akoestisch onderzoek

De FUMO heeft op 4 december 2024 positief geoordeeld op het akoestisch onderzoek wegverkeerd dat is uitgevoerd voor de planlocatie. Op 19 februari 2025 heeft de FUMO positief geoordeeld op het gevelweringsonderzoek dat is uitgevoerd voor de planlocatie naar aanleiding van het eerste advies van de FUMO.

Alhoewel het geluid als gevolg van de bronsoort 'gemeentewegen' op alle appartementen hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB Lden volgens artikel 3.34, eerste lid, onder b, van Bkl. wordt er met een geluidsniveau van ten hoogste 61 dB Lden ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 70 dB Lden ingevolge artikel 3.35 Bkl. De gemeente besluit een vergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan, voor het toestaan van een geluidsniveau van ten hoogste 61 dB Lden. Wij zijn van mening dat u heeft aangetoond dat met een geluidsniveau van 61 dB Lden een binnenniveau van 33 dB voldoende gegarandeerd wordt, en dat gelet op de locatie, waar sprake is van een gemengd gebied, een overschrijding van de standaardwaarde acceptabel is.

Wij verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan voor het toestaan van een geluidsniveau van ten hoogste 61 dB Lden. Wij zijn van mening dat u heeft aangetoond dat met een geluidsniveau van 61 dB Lden een binnenniveau van 33 dB voldoende gegarandeerd wordt, en dat gelet op de locatie, waar sprake is van een gemengd gebied, een overschrijding van de standaardwaarde acceptabel is.

Conclusie

Omdat het plan voldoet aan de criteria voor een evenwichtige toedeling van functie aan locaties kunnen wij op grond van paragraaf 8.1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving van het omgevingsplan afwijken. Wij vinden het wenselijk om dat in dit geval te doen. Verwezen wordt daarbij naar de bij dit besluit behorende 'onderbouwing effecten fysieke leefomgeving', van 12 februari 2025.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit 'bouwen en gebruik' en het afwijken van de regels in het omgevingsplan kunnen wij de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Nadeelcompensatieverhaalsovereenkomst

De voorliggende aanvraag voorziet in een afwijking van het Omgevingsplan. Gelet daarop is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de aanvrager komt. Hiervoor is een nadeelcompensatieverhaalsovereenkomst gesloten met aanvrager.

Bijlage 4: Begrippen

Een groot deel van de begrippen die in deze omgevingsvergunning voorkomen zijn hier weergegeven. Voor overige begrippen verwijzen wij naar <https://stelselcatalogus.omgevingswet.overheid.nl/alle-begrippen>

Begrip	Bron	Uitleg
Afvalwater	Omgevingswet	Alle water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen.
Bal		Besluit activiteiten leefomgeving
Bbl		Besluit bouwen leefomgeving
Bbt-Conclusies	Besluit kwaliteit leefomgeving	Document met de conclusies over beste beschikbare technieken, vastgesteld in overeenstemming met artikel 13, vijfde lid en zevende lid, van de richtlijn industriële emissies.
Bkl		Besluit kwaliteit leefomgeving
Bodem	-	Gebied dat is aangewezen door regels of beleid, gericht op de bescherming van de bodemkwaliteit.
Meervoudige Aanvraag Om Een Omgevingsvergunning	Bbl en Bal	Aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op meer dan een activiteit.
Nen		Norm die door de stichting Nederlands Normalisatie-instituut is uitgegeven, zie www.nen.nl
NEN normen		Voor zover in een voorschrift verwezen wordt naar een NEN-, NEN-EN-, NEN-ISO-, NVN-norm, BRL, PGS of NPR, wordt de uitgave bedoeld die voor de datum waarop de vergunning is verleend het laatst is uitgegeven met tot die datum uitgegeven aanvullingen of correctiebladen.

Natura2000-Activiteit	Omgevingswet	Activiteit, het realiseren van een project of het verrichten van een handeling die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of van soorten in dat gebied kan verslechteren of een verstorend gevolg kan hebben voor de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.
Natura2000-Gebied	Omgevingswet	Gebied dat: a. door de bevoegde autoriteit van het land waarin het gebied is gelegen is aangewezen als speciale beschermingszone, ter uitvoering van de artikelen 3, tweede lid, onder a, en 4, eerste en tweede lid, van de vogelrichtlijn of de artikelen 3, tweede lid, en 4, vierde lid, van de habitatrichtlijn, of b. is opgenomen op de lijst van gebieden van communautair belang, bedoeld in artikel 4, tweede lid, van de habitatrichtlijn.
Omgevingsplanactiviteit	Omgevingswet	Activiteit, inhoudende: a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan, b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.
Omgevingsvergunning	Omgevingswet	Omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1.
PRTR	-	Register als bedoeld in artikel 20.11, onder a, van de wet.
Prtr-Verslag	Besluit activiteiten leefomgeving	Rapportage als bedoeld in artikel 5.10, eerste lid.

Bijlage 5: Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u schriftelijk bezwaar maken.

Het indienen van een bezwaarschrift is kosteloos. Het bezwaarschrift moet u binnen zes weken vanaf de dag na de verzenddatum van dit besluit opsturen naar

Burgemeester en wethouders van Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen. Dit kunt u doen via de website www.dantumadiel.frl/bezwaar-en-beroep. Hiervoor hebt u uw DigiD nodig.

Het bezwaarschrift moet ten minste bevatten:

- a. uw naam en adres;
- b. uw handtekening (elektronische DigiD);
- c. de datum van het bezwaarschrift;
- d. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- e. de reden waarom u bezwaar maakt.

Andere belanghebbenden kunnen ook bezwaar maken

Dit besluit wordt gepubliceerd in de woensdagedities van de Nieuwe Dockumer Courant en op www.overheid.nl. Hierdoor komen andere belanghebbenden (bijvoorbeeld omwonenden of andere betrokkenen) ook op de hoogte van dit besluit. Ook zij kunnen tegen dit besluit bezwaar maken. Dit kan tot gevolg hebben dat, na behandeling van een bezwaar, dit besluit moet worden gewijzigd of zelfs ingetrokken.

Iemand kan de rechter vragen om een voorlopige voorziening

Als er een bezwaarschrift wordt ingediend, dan blijft het besluit geldig. Er kunnen redenen zijn dat andere belanghebbenden willen voorkomen dat alvast met de werkzaamheden wordt begonnen. Ze kunnen de Voorzieningenrechter vragen om te oordelen of de vergunning gebruikt mag worden. Dit mag alleen als er eerder een bezwaarschrift door deze persoon bij de gemeente is ingediend. Een voorlopige voorziening kan ook door andere belanghebbenden worden aangevraagd. De rechter kan besluiten om dit besluit helemaal of gedeeltelijk te schorsen. Hij moet dan wel vinden dat er sprake is van een spoedeisend belang.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur u dan een brief naar

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland
afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen.

U kunt uw voorlopige voorziening ook digitaal aanvragen. Dat kan via website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Ook hiervoor hebt u uw DigiD nodig.

Het aanvragen van een voorlopige voorziening kost geld.

Degene die dit aanvraagt, moet griffierecht betalen. De afdeling Bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland kan u hierover meer informatie geven.

U kunt pas van de vergunning gebruik maken nadat deze in werking is getreden.

Voor uw beschikking geldt dat deze in werking treedt de dag nadat de beschikking naar u verzonden is.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op. Dit betekent dat de vergunninghouder gebruik kan maken van de verleende vergunning ondanks het feit dat er een bezwaarschrift is of kan worden ingediend. Na de indiening van een bezwaarschrift zal het besluit tot verlening van de vergunning heroverwogen moeten worden. Het gevolg hiervan kan zijn dat het besluit tot het verlenen van de vergunning moet worden gewijzigd of zelfs moet worden ingetrokken.

Wij willen u er nadrukkelijk op wijzen dat het gebruik maken van de vergunning voordat de vergunning onherroepelijk is (dat wil zeggen dat er geen bezwaar, beroep of hoger beroep meer kan worden ingediend tegen de vergunning), voor risico komt van de vergunninghouder. Dit betekent bijvoorbeeld dat als een bouwwerk verwijderd moet worden, als gevolg van de uitkomst van de bezwaar- of beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning, de kosten hiervan voor rekening van de vergunninghouder komen.

Vragen over de procedure

Heeft u nog vragen over de bezwaarprocedure of over een voorlopige voorziening? Neemt u dan contact op met het Klantkontaktsintrum van de gemeente, telefoonnummer (0511) 71 70 00. Zij kunnen u informeren of zo nodig doorverbinden met de afdeling Juridyske Saken.

Bijlage 6: Aandachtspunten (meldingen, toestemmingen en overige vergunningen)

Houd u bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw bureu

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

Wij willen op bepaalde momenten aanwezig zijn tijdens de bouw

U moet deze momenten doorgeven aan de kwaliteitsborger. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Meld sloopwerkzaamheden

Als er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via het Omgevingsloket. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Houd bij kappen van bomen rekening met de natuur

In de Wet natuurbescherming is gebieds- en soortenbescherming opgenomen. In het onderdeel soortenbescherming worden plant- en diersoorten die in het wild voorkomen beschermd. Alle vogels en bepaalde plant- en diersoorten vallen hieronder. Het is verboden om beschermde planten te vernielen en dieren te doden, te verstoren of te verjagen. Voortplantings- en rustplaatsen mag je niet beschadigen en vernielen.

Bijlage 7: Gewaarmerkte stukken

Bij deze omgevingsvergunning met zaaknummer 2024-233206 horen alle door ons gewaarmerkte documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

1. Nadeelcompensatieverhaalsovereenkomst
2. Raadsvoorstel
3. -
4. Ruimtelijke onderbouwing 'ETFAL'
5. Situatietekening
6. Geveltekening
7. Aanvraagformulier
8. Akoestisch onderzoek